

수원지방법원 2018. 11. 29 선고 2018가단3942 판결 [건물철거및토지인도등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2018. 10. 25.

판결 선고 2018. 11. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 ㄱ, L, , 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 단층건물 18㎡ 및 같은 도면 표시 11, 13, 14, 15, 16,17, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내에 설치한 펜스를 철거하고, 같은 도면표시 11, 13, 14, 15, 16, 17, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 L 부분 127㎡를 인도하고,

나. 929,820원과 2018. 9. 1.부터 위 선내 L 부분의 인도 완료일까지 월 22,540원의비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 2007. 11.23.부터 소유하고 있다.

나. 피고는 이 사건 토지와 인접한 별지 목록 제2항 기재 토지(이하 '피고 소유 토지'라고 한다) 및 그 지상의 별지 목록 제3항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)에 관하여 강제경매로 인한 매각을 원인으로 하여 2015. 2. 2. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 그런데 이 사건 건물 중 일부가 경계를 침범하여 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 기, ㄴ, 드, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 18㎡에 위치하고 있고, 같은 도면 표시 11, 13, 14, 15, 16, 17, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내에 펜스(이하 '이 사건 펜스'라고 한다)가 설치되어 있는 등 피고는 같은 도면 표시 11, 13, 14, 15, 16, 17, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 127㎡(이하 '이 사건 ㄴ 부분'이라고 한다)을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 이 법원의 C에 대한 측량감정축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 선내 (가) 부분단층건물 18㎡ 및 이 사건 펜스를 철거하고, 이 사건 ㄴ 부분 127㎡를 인도하며, 이 사건 ㄴ 부분에 대한 점유·사용 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 나아가 부당이득의 범위에 관하여 보건대, 통상적으로 토지의 무단 점유로 인한 이득액은 해당 토지 부분에 대한 차임 상당액인데, 이 법원의 D에 대한 임료감정축탁결과에 변론 전체의 취지를

종합하면, 이 사건 ㄴ 부분에 대한 2018. 2. 2.부터의 월임료는 22,540원인 사실이 인정되고 그 이후의 차임도 마찬가지로 것으로 추인된다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득금으로 2015. 2. 2.부터 2018. 8. 31.까지 월차임 합계 929,820원과 2018. 9. 1.부터 이 사건 ㄴ 부분의 인도 완료일까지 월 22,540원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 피고 소유 토지의 전 소유자인 E는 1994. 8. 23.경부터 이 사건 ㄴ 부분을 소유의 의사로 점유하여 왔고, F주식회사, G주식회사, H주식회사가 그 점유를 승계하여 2014. 8. 22.경 이 사건 ㄴ 부분의 점유취득시효가 완성되었다. 피고는 점유취득시효가 완성된 이후 그 점유를 이전받은 자로 전 점유자인 H주식회사를 대위하여 원고에게 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있는 자이므로, 이 사건 ㄴ 부분을 점유할 권원이 있다.

2) 원고가 그동안 이 사건 건물의 전 소유자들에 대하여 철거요청을 한 바 없는 점 등에 비추어 원고의 이 사건 청구는 권리남용으로 허용될 수 없다.

나. 판단

1) 점유취득시효 주장

가) 앞서 든 증거들, 을 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고소유 토지에 관하여 1994. 8. 23. E이 상속을 원인으로 하여, 1998. 6. 26. F주식회사가, 2002. 5. 10. G주식회사가, 2005. 1. 19. H주식회사가 각 매매를 원인으로 하여 순차로 소유권이전등기를 마친 사실이 인정되나, 한편 이 사건 건물에 관하여는 E이 1997. 11. 4.경 착공하여 1998. 2. 27. 사용승인을 받은 것으로 보이므로, 을 제7호증의 기재만으로는 피고의 전 소유자들이 이 사건 ㄴ 부분을 20년간 점유하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나) 설령 피고의 전 소유자들이 이 사건 ㄴ 부분을 점유하였다고 보더라도, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고 소유 토지의 면적은 1,051㎡인데, 피고가 경계를 넘어서

점유하고 있는 부분인 이 사건 ㄴ 부분은 127㎡인점, ② 이 사건 ㄴ 부분이 피고 소유 토지 중 돌출된 형상을 띠고 있으므로 지적도만살펴보아도 비교적 쉽게 침범 사실을 파악할 수 있을 것으로 보이는 점 등에 비추어보면, H주식회사는 전 소유자로부터 이 사건 건물을 매수하면서 그 일부가 원고 토지를 침범하고 있음을 알고 있었다고 봄이 타당하고 이로써 자주 점유의 추정은 깨어졌다고 할 것이다.

다) 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 권리남용 주장

권리의 행사가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 아무런 이익이 없고 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 있으면 그 권리의 행사는 권리남용으로서 허용되지 아니한다고 할 것이고, 권리의 행사가 상대방에게 고통이나 손해를 주기 위한 것이라는 주관적 요건은 권리자의 정당한 이익을 결여한 권리행사로 보여지는 객관적인 사정에 의하여 추인할 수 있다(대법원 1993. 5. 14. 선고 93다4366 판결 참조). 그런데 피고가 주장하는 사정만으로는 원고의 철거 청구 등이 원고에게 아무런 이익이 없는 것이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 사건 청구가 사회질서에 위반되어 권리남용에 해당한다고 보기는 어렵다 할 것이어서, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

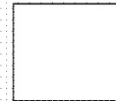
판사 김은경

부동산의 표시

1. 경기도 화성시 [] 전1146평방미터
(이상 원고 [] 소유)

2. 경기도 화성시 [] 대1051평방미터

3. 경기도 화성시 []
[도로명주소] 경기도 화성시 []
경량철골조 조립식판넬지붕 단층
단독주택, 제1.2종근린생활시설
1층 151.92평방미터
1층 23.4평방미터
1층 23.4평방미터
(이상 피고 [] 소유)

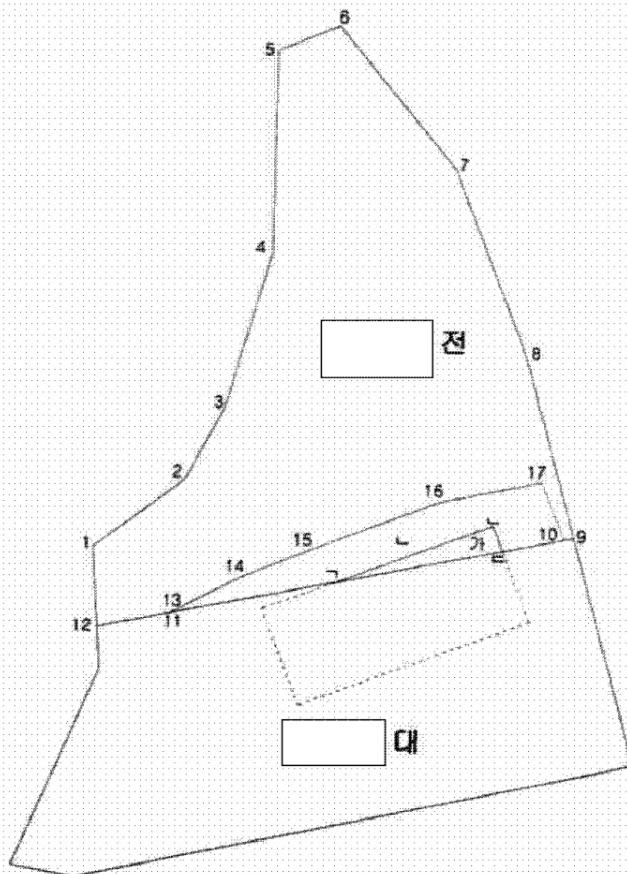


감 정 도

사건번호 : 2018가단3942 건물철거 및 토지인도 등

토 지 소 재

경기도 화성시



점유현황(원스)

건물외벽

소재지	부호	부 호	면적	이용현황
	가	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 15, 14, 13, 11, 12, 1	1,019㎡	경작지
	나	11, 13, 14, 15, 16, 17, 10, 11	127㎡	대
	다	가, 나, 다, 가	18㎡	건물

